Deutscher Bundestag **Drucksache 16/7656**

16. Wahlperiode 28. 12. 2007

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Frank Schäffler, Dr. Hermann Otto Solms, Carl-Ludwig Thiele, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 16/7548 –

Integration der Hypothekarkreditmärkte in Europa

Vorbemerkung der Fragesteller

Spekulationen über Pläne der EU-Kommission zur Regulierung von Hypothekarkrediten haben für erhebliche Unruhe gesorgt. Ein Entwurf eines Weißbuchs sieht ein verbindliches Recht der Kunden auf vorzeitige Rückzahlung vor. Das Vorfälligkeitsentgelt soll eingeschränkt oder abgeschafft werden. Dies hätte weit reichende Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung, den Pfandbriefmarkt und damit auch auf die Stabilität des Finanzmarkts in der Bundesrepublik Deutschland. Eine endgültige Entscheidung über das weitere Vorgehen ist laut dem zuständigen EU-Binnenmarkt-Kommissar Charlie McCreevy jedoch noch nicht getroffen worden.

1. Wie ist der Sachstand der Diskussion zur Integration der Hypothekarkreditmärkte auf europäischer Ebene?

Die EU-Kommission prüft seit ein paar Jahren, ob auf den europäischen Hypothekarkreditmärkten weiterer Integrationsbedarf besteht. Sie hat hierzu im Juni 2005 ein Grünbuch veröffentlicht und umfangreiche Konsultationen durchgeführt. Das seit längerem angekündigte Weißbuch ist nun am 18. Dezember 2007 veröffentlicht worden.[1] Aus ihm ergeben sich die Schlussfolgerungen der EU-Kommission für das weitere Vorgehen. Der Rechtsetzungsbedarf für die Bereiche „Vorvertragliche Information“, „Effektiver Jahreszins“, „Verantwortliche Kreditvergabe“ und „Vorzeitige Rückzahlung“ soll danach erst noch geprüft werden.

[1] http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/com_2007_807_de.pdf

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 21. Dezember 2007 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

2. Welches weitere Vorgehen erwartet die Bundesregierung seitens der EU-Kommission zur Integration der Hypothekarkreditmärkte?

Die Bundesregierung erwartet, dass die EU-Kommission – wie im Weißbuch angekündigt – eine eingehende Folgenabschätzung verschiedener Politikoptionen für alle Bereiche durchführt, um den erforderlichen Mehrwert eines möglichen Legislativakts zu belegen. Eine Integration der Hypothekarkreditmärkte ohne erwiesenen substanziellen Mehrwert für die Marktteilnehmer darf nicht stattfinden. Dies betrifft insbesondere den sensiblen Bereich der vorzeitigen Rückzahlung. Hier erwartet die Bundesregierung, dass die EU-Kommission – wie ebenfalls angekündigt – die Mitgliedstaaten bei den noch durchzuführenden Prüfungen einbezieht.

3. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf zur Integration der Hypothekarkreditmärkte auf europäischer Ebene, wenn nein, warum nicht, wenn ja, welche Maßnahmen hält die Bundesregierung auf europäischer Ebene für geboten?

Die Bundesregierung begrüßt, dass die EU-Kommission die Notwendigkeit eines Legislativakts zur Harmonisierung der Hypothekarkreditmärkte in der EU erst noch prüfen wird. Gerade für den Bereich der vorzeitigen Rückzahlung erscheint die Erarbeitung einer realistischen Folgenabschätzung unter Einschluss einer Kosten-Nutzen-Analyse dringend geboten, um festzustellen, ob entsprechende Regelungen tatsächlich einen substanziellen Mehrwert für die Marktteilnehmer bringen würden. Die EU-Kommission führt als eine der zu untersuchenden Politikoptionen explizit die Beibehaltung des „status quo“ auf.

Da das Weißbuch erst am 18. Dezember 2007 veröffentlicht wurde, bedarf es innerhalb der Bundesregierung noch einer genaueren Auswertung zu den von der EU-Kommission identifizierten möglichen Regelungsbereichen und ihrer angestrebten Ausgestaltung. Dem soll und kann hier nicht vorgegriffen werden.

Allgemein kann zur bisherigen Position der Bundesregierung auf die veröffentlichten Stellungnahmen zum Grünbuch[2], zu einem ergänzenden Fragenkatalog der EU-Kommission[3] sowie zu den Berichten der Unterarbeitsgruppen Finanzierungsfragen (MFEG) und Industrie-Verbraucher-Dialog (MICEG)[4] hingewiesen werden.

4. Wie hat die Bundesregierung bei diesem Thema deutsche Interessen auf europäischer Ebene vertreten?

Die Bundesregierung hat sich zu jedem Zeitpunkt aktiv in den Konsultationsprozess eingebracht und deutsche Interessen mit Nachdruck vertreten. Zu den umfangreichen Stellungnahmen der Bundesregierung wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

5. Welche Auswirkungen hätte eine rechtlich verankerte jederzeitige Rückzahlungsmöglichkeit von Immobilienkrediten in Verbindung mit einer Einschränkung oder Abschaffung des Vorfälligkeitsentgelts insbesondere für den deutschen Immobilienkreditmarkt?

Die Vereinbarung eines festverzinslichen Darlehens mit Vorfälligkeitsentschädigung im Falle der vorzeitigen Rückzahlung duch den Kreditnehmer ist grund-

---

[2] http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/comments_de.htm
[3] http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/gegmc_comments_de.htm
[4] http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/mortgage_comments_en.htm

sätzlich eine sachgerechte und von beiden Parteien gewollte Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko.

Eine Einschränkung oder Abschaffung der Vorfälligkeitsentschädigung würde das Zinsänderungsrisiko einseitig auf die Kreditinstitute verlagern. Um die daraus entstehenden Belastungen so gering wie möglich zu halten, könnten die Institute ihre lang- oder auch mittelfristigen Festzinsangebote zu Gunsten kürzer laufender Angbote oder solchen mit variabler Verzinsung verringern oder ganz einstellen. Damit würde die Produktpalette zu Lasten der Kunden eingeschränkt. Ferner könnte das höhere Zinsänderungsrisiko zu steigenden Darlehenszinsen führen, insbesondere bei längerfristigen Darlehen ist mit einem Aufschlag zu rechnen.

6. Welche Auswirkungen würden sich nach Ansicht der Bundesregierung für den deutschen Pfandbriefmarkt ergeben?

Die langfristigen Darlehensverträge bei der Immobilienfinanzierung bilden den Deckungsstock für die Emission von Pfandbriefen zur langfristigen Refinanzierung der Kreditinstitute. Eine jederzeitige Kündbarkeit der Darlehensverträge würde die Refinanzierung im Hinblick auf die sich daraus ergebenden Schwankungen im Deckungsstock der Pfandbriefe erheblich erschweren und verteuern.

7. Welche Auswirkungen würden sich nach Ansicht der Bundesregierung für die Stabilität des Finanzplatzes Deutschland ergeben?

Flexible Konditionen im Hypothekengeschäft könnten die Zinsabhängigkeit der verfügbaren Einkommen und der Immobilienpreise erhöhen – wie es sich aktuell in der Subprime-Krise gezeigt hat – und hätten damit auch negative Auswirkungen auf die Finanzstabilität insgesamt.

Die Erfahrungen insbesondere am Hypothekenmarkt in den USA haben gezeigt, dass es in einem von kurzfristiger Finanzierung und variablen Zinsen geprägten Hypothekarkreditmarkt zu höheren Risiken und nachfolgend zu einem Ansteigen der Ausfallraten kommen kann. Mittelfristig kann ein solches Marktgeschehen eine Schwächung der Finanzstabilität induzieren.

8. Wie hat sich das Volumen des Immobilienkreditmarkts in der Bundesrepublik Deutschland seit dem Jahr 2000 entwickelt?

Die Bestände an Hypothekarkrediten betrugen in den Jahren (in Milliarden Euro) rund:

2000	955	darunter Wohnungsbau:	737
2001	981		757
2002	1 008		776
2003	1 124		867
2004	1 127		869
2005	1 154		895
2006	1 177		921
bis September			
2007	1 172		917

9. Gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung am Markt bereits Angebote für Kredite mit jederzeitiger Tilgungsmöglichkeit?

Ja, es werden Immobilienkredite mit freiem Kündigungsrecht angeboten. Im Oktober 2007 waren zehn unterschiedliche Angebote von Immobiliendarlehen mit dieser Kündigungsoption bekannt.

10. Wenn ja, in welchem Volumen, wie ist der Marktanteil, und wie ist der Zinsunterschied zu Krediten, die diese Möglichkeit nicht bieten?

Einzelstatistiken dazu liegen nicht vor.

11. Wie ist die Immobilienfinanzierung in den anderen EU-Mitgliedstaaten strukturiert?

Der Marktanteil von Hypothekardarlehen mit Zinsbindungsfristen unter einem Jahr beträgt in der Bundesrepublik Deutschland 10 Prozent, in den Niederlanden 6,5 Prozent, in Österreich 24 Prozent, in Frankreich 20 Prozent und in Dänemark 21 Prozent. In Großbritannien, Irland, Italien und Ungarn liegt der Anteil der Hypothekardarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von unter einem Jahr bei über 70 Prozent, in Spanien und Portugal betrifft dies fast alle Hypothekardarlehen.

12. Welche Länder haben ein mit der Bundesrepublik Deutschland vergleichbares System?

Zur Beantwortung der Frage wären eine tiefer gehende Untersuchung der Rechtssysteme und eine Analyse der Märkte und Finanzierungskulturen der einzelnen Länder erforderlich.

13. Welche Vorteile bietet das deutsche Modell der Immobilienfinanzierung nach Ansicht der Bundesregierung insbesondere für die Stabilität des Finanzmarkts?

Die in der Bundesrepublik Deutschland herrschende Langfristkultur hilft eine ähnlich hohe Volatilität des verfügbaren Einkommens der Kreditnehmer von Immobilienkrediten, wie derzeit in der Subprime-Krise in den USA zu sehen, zu vermeiden. Dies hat positive Auswirkungen auf die Stabilität des Finanzmarktes in der Bundesrepublik Deutschland. Zudem kann die Kreditqualität über den Kreditzyklus hinweg besser gesichert werden.

14. Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem deutschen Modell für die Mobilität der Kreditnehmer?

Die Produktpalette in der Bundesrepublik Deutschland mit ihren Möglichkeiten der variablen oder festen Zinsvereinbarung mit unterschiedlichen Tilgungsoptionen ermöglicht den Kreditnehmern eine ihren Lebensplanungen entsprechende Finanzierung. Das deutsche Modell dürfte hinsichtlich der Kreditentscheidung somit mobilitätsneutral sein.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333